

**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
oraz wymagań dotyczących nowej zabudowy w przypadku braku
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Wnioskodawca: EDMONTON Sp. z o.o., ul. Jana Pawła II 19/10 piętro, 00-854 Warszawa.

Inwestycja: Budowa elektrowni fotowoltaicznej „Nowa Grobla 8” o mocy ok. 60 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ewid. 159/1, 172/1, 173/2, 175/2, 176, 177, 178/1, 178/2, 179/1, 180/1, 180/2, 181 (z wyłączeniem gruntów organicznych klasy III) obręb ewidencyjny Basznia Górna, gm. Lubaczów, powiat lubaczowski, woj. podkarpackie.

1. Podstawy prawne analizy:

- 1.1. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.).
- 1.2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116).
- 1.3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1589).
- 1.4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.).
- 1.5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 r., zmieniające rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2023r. poz. 1724).
- 1.6. Polska Norma PN-B-01027 Rysunek Budowlany, Oznaczenia graficzne stosowane w projektach zagospodarowania działki lub terenu.
- 1.7. Wizja lokalna w terenie.

2. Wnioski wynikające z innych opracowań planistycznych:

- 2.1. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów zatwierdzony uchwałą Nr 1/I/93 Rady Gminy Lubaczów z dnia 10 lutego 1993r. (Dz. Urz. Woj. Przemyskiego Nr 4 poz. 30 z 8 marca 1993r.) - utracił ważność w związku z art. 1 ustawy z dnia 21 grudnia 2001r. o zmianie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 154 poz. 1804 z 2001r.), a w szczególności zmiany treści art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity D. U. z Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139). Przedmiotowy teren w nieobowiązującym MPO gminy Lubaczów, przeznaczony był pod: tereny upraw polowych bez prawa zabudowy oznaczone symbolem RP oraz tereny łąk i pastwisk oznaczone symbolem RZ.
- 2.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów - uchwała Rady Gminy Lubaczów Nr LXII/583/2023 z dnia 6 września 2023r., nie ustaliło obowiązku opracowania planu miejscowego dla obszaru objętego analizą. Przedmiotowy teren w Studium został przeznaczony pod tereny rolnicze oznaczone symbolem 1R.

3. Stan prawny analizowanego obszaru:

- 3.1. Na wnioskowanych działkach nr ewid. 159/1, 172/1, 173/2, 175/2, 176, 177, 178/1, 178/2, 179/1, 180/1, 180/2, 181 w miejscowości Basznia Górna, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- 3.2. W obszarze analizy na terenie planowanej inwestycji znajdują się stanowiska archeologiczne nr 8/30 w AZP 100-88 i nr 9/31 w AZP 100-88 wpisane do Gminnej ewidencji zabytków.
- 3.3. W obszarze analizy na wnioskowanej nr ewid. 179/1 w miejscowości Basznia Górna, zlokalizowany krzyż w alei lipowej ujęte w Gminnej ewidencji zabytków.
- 3.4. W obszarze analizy w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego - Perspektywa 2030, uchwalonym Uchwałą Nr LIX/930/18 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 27 sierpnia 2018r., zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Podkarpackiego (opublikowaną w Dzienniku

Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 18 września 2018r. poz. 3937), nie planuje się żadnych zadań rządowych albo samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego.

3.5. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 i z 2023r. poz. 1724) tj. „*zabudowa systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli nie mniejszej niż:*

a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

b) 2 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a” zaliczana jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3.6. Po zaopiniowaniu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarny w Lubaczowie (opinia z dnia 10.03.2023r. znak: PSNZ.9020.4.6.2023.MŻ), Dyrektora Zarządu Zlewni w Przemysłu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (opinia z dnia 27.04..2023r. znak: RZ.ZZŚ.3.4901.37.2023.UK) oraz po wydanym postanowieniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie z dnia 04.10.2024r. (09.10.2024r. - data wpływu do tut. Organu) znak: WOOŚ.4221.9.12.2023.BK.18, Wójt Gminy Lubaczów wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: GPS.6220.6.2023 z dnia 19 listopada 2024r. dla realizacji przedsięwzięcia pn.: „Budowa elektrowni fotowoltaicznej „Nowa Grobla 8“ wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ewid. 159/1, 172/1, 173/2, 175/2, 176, 177, 178/1, 178/2, 179/1, 180/1, 180/2, 181 (z wyłączeniem gruntów organicznych klasy III) obręb ewidencyjny Basznia Górna, gm. Lubaczów, powiat lubaczowski, woj. podkarpackie”, w której ustalił środowiskowe uwarunkowania dla ww. przedsięwzięcia:

I. Zakres przedsięwzięcia

Projektowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy ok. 60 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. Lokalizacja zadania przewidziana jest na terenie Gminy Lubaczów w obrębie Basznia Górna. Dla potrzeb realizacji przedsięwzięcia zagospodarowany zostanie obszar zajmujący ok. 61,48 ha powierzchni. Celem realizacji zamierzenia inwestycyjnego jest produkcja energii elektrycznej przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego oraz wprowadzanie jej do sieci elektroenergetycznej.

II. Warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.

1. Prace budowlane związane z realizacją przedsięwzięcia prowadzone będą wyłącznie w porze dnia, tj. w godzinach od 6:00 do 22:00.

2. Zaplecza budowy, bazy techniczne, bazy materiałowe, place postojowe maszyn budowlanych i środków transportu, miejsca magazynowania odpadów, lokalizowane będą poza terenami zadrzewionymi, miejscami podmokłymi i miejscami, na których w okresie wiosennym stagnują wody roztopowe. Teren, na którym zlokalizowane będą zaplecza budowy, miejsca magazynowania odpadów, materiałów budowlanych itp. należy uszczelnić tak, aby uniemożliwić przedostanie się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego.

3. Zaplecze budowy oraz miejsca postoju maszyn budowlanych wyposażone zostaną w środki zabezpieczające przed przenikaniem szkodliwych substancji do ziemi lub do wód (np. sorbenty, maty absorbujące).

4. Tankowanie pojazdów maszyn i sprzętu odbywać się będzie poza placem budowy.

5. W przypadku konieczności wykonania prac serwisowych/konserwacji maszyn wykorzystywanych na terenie przedsięwzięcia, będą one odbywały się na terenie utwardzonym, z wykorzystaniem np. mat absorbujących, zapobiegających ewentualnym przeciekom substancji zanieczyszczających do podłoża.

6. Prace przygotowawcze (ziemne) związane z budową przedmiotowego przedsięwzięcia, zostaną przeprowadzone poza okresem od 01 marca do 31 sierpnia, tj. poza okresem w którym zawiera się okres rozrodu płazów i gadów, jak również główny okres lęgowy ptaków. Dopuszczalne jest przeprowadzenie tych prac w innym terminie pod warunkiem przeprowadzenia tej czynności pod nadzorem przyrodnika i po sprawdzeniu, czy teren objęty pracami nie stanowi miejsca lęgu, rozrodu lub schronienia chronionych gatunków zwierząt. Sprawdzenie to powinno się odbyć maksymalnie do 3 dni przed terminem realizacji ww. prac. W razie stwierdzenia występowania chronionych gatunków zwierząt prace należy wstrzymać do momentu opuszczenia terenu przez te gatunki (np. do zakończenia lęgów, wyprowadzenia młodych) lub do momentu uzyskania stosowanych zezwoleń na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do chronionych gatunków.

7. Znajdujące się na terenie budowy wykopy (w tym liniowe) i inne potencjalne pułapki ekologiczne, do których mogą wpadać płazy (i inne małe zwierzęta) należy zabezpieczyć w taki sposób, aby uniemożliwić im dostanie się do nich (np. poprzez stosowanie szczelnych przykryć, wygrodzeń) lub też zastosować rozwiązania umożliwiające samodzielne wydostanie się z nich (np. pochylnie, pozostawianie wypłaszczenia jednej ze ścian). W przypadku wykopów liniowych powinny być one realizowane na możliwie krótkich odcinkach i możliwie szybko zasypywane. Codziennie rano przed rozpoczęciem robót, a następnie bezpośrednio przed zasypaniem wykopów i innych zagłębień terenowych powstałych w trakcie prac budowlanych, należy sprawdzić, czy nie zostały w nich uwięzione zwierzęta. Znajdujące się w „pułapkach” płazy i inne zwierzęta powinny być niezwłocznie uwalniane i przenoszone w odpowiednie danemu gatunkowi siedliska, poza strefę prowadzonych prac.
8. Podczas etapu budowy rowy melioracyjne oraz potok Glinianka (brzeg prawy) zostaną odgródzone płotkami zabezpieczającymi, w celu zminimalizowania ryzyka przedostania się płazów na plac budowy.
9. Na etapie realizacji przedsięwzięcia zakazuje się wycinki drzew i krzewów na terenie objętym przedmiotowym przedsięwzięciem.
10. Drzewa i krzewy (wraz ze strefą korzeniową) znajdujące się w najbliższym otoczeniu prowadzonych prac realizacyjnych, zostaną zabezpieczone przed możliwością uszkodzenia mechanicznego. W tym celu należy osłaniać pnie drzew za pomocą np. mat słomianych i desek. Korony drzew będą znajdować się poza zasięgiem pracującego sprzętu, a prace w obrębie systemów korzeniowych będą prowadzone ręcznie lub niewielkimi koparkami. Odkryte korzenie drzew należy nawadniać (w zależności od panujących warunków atmosferycznych) i przykryć warstwą urodzajnej ziemi. W przypadku grup drzew i krzewów zastosować tymczasowe wygrodzenia o wysokości min. 1,5 m, w sposób uniemożliwiający uszkodzenie pni. Powierzchnia rozstawienia ogrodzenia powinna odpowiadać obszarowi wyznaczonemu przez rzuty koron, powiększonemu o bufor wielkości ok. 1 - 2 m. Po zakończeniu robót wykonać demontaż ww. zabezpieczeń.
11. Ogrodzenie elektrowni fotowoltaicznej (np. jako siatkowe) wykonane będzie z pozostawieniem ok. 20 cm wolnej przestrzeni pomiędzy poziomem terenu, a dolną krawędzią ogrodzenia (ogrodzenie bez podmurówki), dzięki czemu pod ogrodzeniem nie będą istniały fizyczne przeszkody uniemożliwiające migrację małym zwierzętom. Dolna krawędź ogrodzenia wykonana będzie w sposób wykluczający kaleczenie się zwierząt (np. w przypadku zastosowania siatki ogrodzeniowej, na dole ogrodzenia zastosowany zostanie pełny splot siatki, z zamkniętymi oczkami lub zastosowane zostaną nakładki na krawędziach ogrodzenia).
12. Planowane przedsięwzięcie (w tym ogrodzenie i konstrukcje pod panele fotowoltaiczne) zostanie odsunięte na odległość minimum 20 m od prawego brzegu potoku Glinianka, a także minimum 5 m od rowów melioracyjnych.
13. W porze nocnej elektrownia fotowoltaiczna nie będzie stale oświetlona. Dopuszcza się punktowe wykonanie oświetlenia elektrowni (zamontowane na rogach oraz przy bramie wjazdowej) i możliwość oświetlenia obiektów, w porze nocnej, poprzez oświetlenie aktywowane czujnikami ruchu, przy czym oświetlenie zostanie skierowane wyłącznie w kierunku elementu, który ma oświetlać (nie powodując efektu łuny i rozproszenia).
14. W celu złagodzenia bądź całkowitego wyeliminowania powstania zagrożeń związanych z imitacją powierzchni lustra wody, panele fotowoltaiczne zostaną zabezpieczone powłoką antyrefleksyjną.
15. Teren w sąsiedztwie potoku Glinianka w obrębie planowanego przedsięwzięcia pozostanie w dotychczasowym tj. kośnym użytkowaniu.
16. Na terenie farmy nie należy prowadzić żadnych zabiegów agrotechnicznych, w tym koszenia, w okresie 01 kwietnia - 31 lipca. Nie używać kosiarek rozdrabniających. Pokos pozostawić przez kilka dni, do wyschnięcia i osypania się nasion, następnie pozyskaną biomasy usunąć z powierzchni farmy fotowoltaicznej.
17. Stanowiska rodzaju widłak będą zachowane podczas realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia.
18. Egzemplarze kocanki piaskowej kolidujące z budową farmy, zostaną pod nadzorem botanicznym przesadzone w odpowiednie temu gatunkowo siedlisko, na terenie działek objętych przedsięwzięciem.
19. Wrzosowiska i siedliska rodzaju widłak oraz kocanką piaskową nie będą podlegać zabiegom agrotechnicznym (np. wysiew traw i innych roślin, koszenie itp.). Na etapie eksploatacji w obrębie występowania wrzosowisk i siedlisk z rodzaju widłak oraz kocanką piaskową

- nakazuje się usuwanie samosiejek drzew i krzewów oraz roślin ekspansywnych np. nawłoci.
20. Na terenie farmy nie należy stosować herbicydów, pestycydów i jakichkolwiek innych środków chemicznych (np. ograniczających wzrost roślin).
 21. Podczas eksploatacji farmy fotowoltaicznej nie będzie prowadzone odśnieżanie i odmrażanie paneli fotowoltaicznych z wykorzystaniem środków chemicznych, przy czym dopuszcza się mechaniczne odśnieżanie paneli.
 22. W procesie okresowego mycia paneli stosowana będzie czysta woda, przy czym dopuszcza się użycie biodegradowalnych środków czyszczących.
 23. Celem zmniejszenia widoczności przedsięwzięcia w krajobrazie, ogrodzenie planowanej farmy i znajdujące się na jej powierzchni obiekty kubaturowe, będą posiadały stonowaną kolorystykę, zbliżoną do kolorów występujących w bezpośrednim otoczeniu obiektów (np. odcienie zieleni, szarości, brązu).
 24. Zabrania się szczelnego utwardzania dróg wewnętrznych i placów manewrowych w obrębie przedsięwzięcia.
 25. Na terenie farmy zostaną utworzone obszary korytarzy migracyjnych:
 - a) przedsięwzięcie będzie składać się z ok. 10 wygrodzonych osobno pól, pomiędzy którymi możliwa będzie migracja zwierząt,
 - b) utworzone korytarze migracyjne będą w drugim i piątym roku od zakończenia budowy przedsięwzięcia monitorowane w zakresie skuteczności zapewnienia możliwości przemieszczania się zwierząt średnich i dużych; metodyka i termin badań będą zależne od prowadzącego obserwacje teriologa (proponuje się stwierdzenia tropów, odchodów, wykorzystanie fotopułapek itp.); sprawozdanie z ww. obserwacji wraz z założeniami metodyki prowadzenia badań i interpretacją ich wyników zostanie przesłane w okresie pół roku od ich wykonania do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie,
 - c) wykonane zostaną dwa korytarze z północy na południe oraz dwa z zachodu na wschód, każdy o szerokości minimum 15 m,
 - d) przedstawione poniżej wyłączenia (tj. tereny cenne przyrodniczo - tzw. obszary przyrodnicze oraz tereny gleb organicznych i gruntów klasy IIb) będą połączone pomiędzy sobą ww. korytarzami migracyjnymi (za wyjątkiem dwóch niewielkich obniżień o wielkości ok. 5 i ok. 7 arów odpowiednio na działkach nr 159/1 oraz 173/2 i 175/2).
 26. Z terenu objętego przedsięwzięciem zostanie wyłączony:
 - a) tzw. obszar przyrodniczy, znajdujący się na działkach o następujących numerach:
 - 159/1 tj. dwa obniżenia terenu w północnej i północno-wschodniej części działki (o pow. ok. 37 arów i 48 arów) oraz jedno w zachodniej części tej działki (o pow. ok. 5 arów),
 - 173/2 tj. obniżenie terenu w środkowej części działki i północno-wschodniej części działki 175/2 (o pow. ok. 7 arów);
 - b) teren występowania gleb organicznych, który zajmuje powierzchnię ok. 6,95 ha, znajdujący się na działkach o następujących numerach:
 - 179/1 (południowa część działki),
 - 181 (południowa część działki),
 - 180/2 (cała działka),
 - 180/1 (cała działka),
 - 1040 (cała działka);
 - c) teren występowania gleb klasy IIb, który zajmuje powierzchnię ok. 6,85 ha i znajduje się na działce o numerze 159/1.
 27. Teren występowania gleb organicznych nie będzie grodzony.
 28. Od zachodu wzdłuż zewnętrznego ogrodzenia farmy zostanie wprowadzony pas zieleni/zalesienia (tj. od strony restauracji „Kresowa Osada”), który wynosić będzie minimum 10 m szerokości i będzie zgodny z załącznikiem graficznym przedstawionym przy piśmie Pełnomocnika Inwestora z dnia 01.08.2024 r. stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Nasadzenia zostaną wykonane z rodzimych drzew i krzewów dostosowanych do warunków siedliskowych, o naturalnym pokroju. W okresie trwania przedsięwzięcia nasadzenia będą monitorowane i w razie potrzeby uzupełniane.
 29. W przypadku wyboru do zamontowania transformatora olejowego, zostanie on umieszczony w zamkniętej stacji transformatorowej, a pod nim zostanie zamontowana szczelna misa/taca, zdolna wychwycić całość wycieku oleju w przypadku ewentualnego rozszczelnienia.
 30. Teren stacji GPO zostanie uszczelniony. Wody opadowe lub roztopowe z tej powierzchni

będą ujmowane, a następnie odprowadzane na tereny biologicznie czynne w obrębie działki Inwestora. Celem wyeliminowania ryzyka zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego np. w wyniku ewentualnego wycieku oleju z transformatora na terenie stacji, zastosowany zostanie separator substancji ropopochodnych.

31. Magazyny energii zostaną umieszczone wewnątrz szczelnych, zamkniętych kontenerów, o podłożu uniemożliwiającym wyciek elektrolitu do środowiska gruntowo-wodnego.
32. Magazyny energii oraz stacja GPO zostaną umieszczone wewnątrz kontenerów/obudów o izolacyjności akustycznej co najmniej 16 dB.
33. Poziom mocy akustycznej GPO nie będzie przekraczać 95 dB.
34. Równoważny poziom mocy akustycznej pojedynczego transformatora nie będzie przekraczać wartości 75 dB (A).
35. Po zakończeniu etapu realizacji przedsięwzięcia należy usunąć wszelkie pozostałe po budowie zanieczyszczenia i niewykorzystane materiały, a następnie przeprowadzić uporządkowanie terenów. Tereny sąsiadujące z planowaną farmą fotowoltaiczną, których powierzchnia została zmieniona należy przywrócić do stanu sprzed realizacji zamierzenia.
36. Przedsięwzięcie *należy* zaprojektować w sposób *zapewniający* zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych oraz zachowanie niezakłóconych stosunków wodnych na działkach przyległych oraz powiązanych funkcjonalnie siecią melioracji. W przypadku uszkodzenia urządzeń melioracji wodnych, należy je przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód w sieci drenarskiej.
37. Odprowadzanie wód z wykopów do cieku Glinianka odbędzie się wyłącznie po uprzednim podczyszczeniu z zawiesiny ogólnej.

4. Stan faktyczny funkcji i zagospodarowania obszaru analizy:

- 4.1. Działka nr ewid. 159/1 w miejscowości Basznia Górna, stanowi wg wypisu z rejestru - grunty klasy PsIV, PsV, RIIB, RIVa, RIVb, RV, W-RIVa, W-RIVb o łącznej powierzchni 44,0024 ha, w stanie istniejącym niezabudowana.
- 4.2. Działka nr ewid. 172/1 w miejscowości Basznia Górna, stanowi wg wypisu z rejestru - grunty klasy RIVa, RIVb, RV o łącznej powierzchni 5,2446 ha, w stanie istniejącym niezabudowana.
- 4.3. Działka nr ewid. 173/2 w miejscowości Basznia Górna, stanowi wg wypisu z rejestru - grunty klasy ŁIV, ŁVI, PsIV, RIVa, RIVb, RV, RVI, W-RIVb o łącznej powierzchni 10,6867 ha, w stanie istniejącym niezabudowana.
- 4.4. Działka nr ewid. 175/2 w miejscowości Basznia Górna, stanowi wg wypisu z rejestru - grunty klasy ŁIV, PsIV, RIVb, RV, RVI o łącznej powierzchni 1,2974 ha, w stanie istniejącym niezabudowana.
- 4.5. Działka nr ewid. 176 w miejscowości Basznia Górna, stanowi wg wypisu z rejestru - grunty klasy ŁVI, RIVa, RIVb, RV, W-RIV o łącznej powierzchni 2,9961 ha, w stanie istniejącym niezabudowana.
- 4.6. Działka nr ewid. 177 w miejscowości Basznia Górna, stanowi wg wypisu z rejestru - grunty klasy ŁVI, RIVb, RV, W-RIVb o łącznej powierzchni 0,6233 ha, w stanie istniejącym niezabudowana.
- 4.7. Działka nr ewid. 178/1 w miejscowości Basznia Górna, stanowi wg wypisu z rejestru - grunty klasy ŁVI, RIVb, RV, W-RIVb o łącznej powierzchni 0,9397 ha, w stanie istniejącym niezabudowana.
- 4.8. Działka nr ewid. 178/2 w miejscowości Basznia Górna, stanowi wg wypisu z rejestru - grunty klasy ŁVI, RIVb, RV, W-RIVb o łącznej powierzchni 0,7608 ha, w stanie istniejącym niezabudowana.
- 4.9. Działka nr ewid. 179/1 w miejscowości Basznia Górna, stanowi wg wypisu z rejestru - grunty klasy Lz-PsV, ŁIV, ŁV, ŁVI, PsVI, RIVb, RV, W-ŁV, W-RIVb, W-RV o łącznej powierzchni 17,4275 ha, w stanie istniejącym niezabudowana.
- 4.10. Działka nr ewid. 180/1 w miejscowości Basznia Górna, stanowi wg wypisu z rejestru - grunty klasy ŁV o powierzchni 0,1156 ha, w stanie istniejącym niezabudowana.
- 4.11. Działka nr ewid. 180/2 w miejscowości Basznia Górna, stanowi wg wypisu z rejestru - grunty klasy ŁV o powierzchni 0,0673 ha, w stanie istniejącym niezabudowana.
- 4.12. Działka nr ewid. 181 w miejscowości Basznia Górna, stanowi wg wypisu z rejestru - grunty klasy ŁIV, ŁV, RIVb, RV, W-ŁV o powierzchni 5,4019 ha, w stanie istniejącym niezabudowana.
- 4.13. Wnioskodawca EDMONTON Sp. z o.o., wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie elektrowni fotowoltaicznej „Nowa Grobla 8” o mocy ok. 60 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części działek o nr ewid. 159/1, 172/1, 173/2, 175/2, 176, 177, 178/1, 178/2, 179/1, 180/1, 180/2, 181 (z wyłączeniem gruntów organicznych klasy III) obręb ewidencyjny Basznia Górna, gm. Lubaczów, powiat lubaczowski, woj. podkarpackie.
- 4.14. W skład planowanej budowy elektrowni fotowoltaicznej wchodzić będą: panele fotowoltaiczne (ok. 120 000 szt.), falowniki (inwertory), konstrukcje wsporcze paneli (stelaże fotowoltaiczne), kontenery stacji transformatorowych Nn/SN (max 60 szt.), magazyny energii w postaci kontenerów (max 120 szt.), instalacje elektryczne nisko i średnionapięciowe z niezbędnym oprzyrządowaniem

i okablowaniem (szafy elektroenergetyczne, instalacje sterujące, itp.), przyłączy elektroenergetyczne, system sterujący z monitoringiem oraz system alarmowy i ochrony odgromowej, linia przesyłowa 15 kV, stacja GPO (główny punkt odbioru), ogrodzenie z siatki wraz z bramą, oświetlenie oraz drogi dojazdowe i infrastruktura towarzysząca.

4.15. W granicy wnioskowanych działek wyznaczony został na mapie obszar analizy funkcji i zagospodarowania jej otoczenia.

4.16. Ponadto stwierdzono, że:

- Działki posiadają dostęp do drogi wojewódzkiej nr 867 od strony północnej oraz dróg gminnych niepublicznych od strony północnej i południowej oraz drogi gminnej publicznej od strony wschodniej.
- W obszarze analizy występują tereny rolne oraz łąki i pastwiska.
- Z uwagi na wnioskowany charakter zabudowy związanej z infrastrukturą techniczną - nie jest wymagana kontynuacja funkcji.

5. Proponowane ustalenie wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzji o warunkach zabudowy:

5.1. Teren części działek nr ewid. 159/1, 172/1, 173/2, 175/2, 176, 177, 178/1, 178/2, 179/1, 180/1, 180/2, 181 w miejscowości Basznia Górna - oznaczony na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji symbolem **PEF** - przeznacza się pod: budowę elektrowni fotowoltaicznej „Nowa Grobla 8” o mocy ok. 60 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w skład której wchodzić będą: moduły paneli fotowoltaicznych, kontenerowe stacje transformatorowe Nn/SN, magazyny energii w postaci kontenerów oraz stacja GPO (główny punkt odbioru).

5.2. Teren części działki nr ewid. 159/1 w miejscowości Basznia Górna - oznaczony na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji symbolem **ZP** - przeznacza się pod tereny zieleni urządzonej.

5.3. Teren pozostałych części działek nr ewid. 159/1, 172/1, 173/2, 175/2, 176, 177, 178/1, 178/2, 179/1, 180/1, 180/2, 181 w miejscowości Basznia Górna, pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

5.4. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- a) 20,0 m od krawędzi jedni drogi wojewódzkiej nr 867 od strony północnej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji,
- b) 6,0 m od granicy działki drogi gminnej niepublicznej od strony północnej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
- c) 6,0 m od granicy działki drogi gminnej publicznej od strony wschodniej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji,
- d) 10,0 m od granicy działki drogi gminnej niepublicznej od strony północnej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
- e) 6,0 m od granicy działki drogi gminnej niepublicznej od strony północnej i południowej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji,
- f) 20,0 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej potoku Glinianka - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.

5.5. Strefy budowy elektrowni fotowoltaicznej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.

5.6. Udział powierzchni zabudowy - nie może przekraczać 80% części działek, przyjętych jako teren inwestycji.

5.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% części działek, przyjętych jako teren inwestycji.

5.8. Podstawowe parametry techniczne elektrowni fotowoltaicznej:

- moc instalacji fotowoltaicznej – ok. 60 MW,
- panele fotowoltaiczne - do 120 000 szt., zamontowane na konstrukcjach wsporczych wbijanych w ziemię,
- nachylenie paneli fotowoltaicznych - od 10° do 45°,
- całkowita wysokość paneli fotowoltaicznych - do 5,0 m n.p.t.,
- odstęp między rzędami paneli fotowoltaicznych - od 1,0 m do 15,0 m,
- powierzchnia podlegająca przekształceniu przeznaczona pod panele fotowoltaiczne - do 479 900 m² tj. 47,9900 ha,
- łączna powierzchnia terenu przeznaczonego pod inwestycję - do 614 000 m² tj. 61,4000 ha.

5.9. Podstawowe parametry kontenerowych stacji transformatorowych (maksymalnie 60 szt.):

- a) pojedyncza kontenerowa stacja transformatorowa, wolnostojąca, parterowa,
- b) powierzchnia zabudowy pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej - do 70 m²,
- c) szerokość elewacji frontowej pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej - 8,5 m ± 20%,
- d) wysokość pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej - do 4,0 m,

- e) dach pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej - płaski (jedno lub dwuspadowy), o nachyleniu do 12°, pokryty blachą,
 - f) kalenica dachu pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej - prostopadła lub równoległa do elewacji frontowej, a w przypadku dachu płaskiego lub jednospadowego - brak kalenicy,
 - g) kontenerowe stacje transformatorowe posadowione zostaną w formie obiektów prefabrykowanych na uszczelnionej powierzchni.
- 5.10. Podstawowe parametry magazynów energii (maksymalnie 120 szt.):
- a) pojedynczy magazyn energii w formie kontenerów wolnostojących, parterowy,
 - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego magazynu energii - do 45 m²,
 - c) szerokość elewacji frontowej pojedynczego magazynu energii - 3,0 m ± 20%,
 - d) wysokość pojedynczego magazynu energii - do 4,0 m,
 - e) dach pojedynczego magazynu energii - płaski, o nachyleniu do 12°,
 - f) kalenica dachu pojedynczego magazynu energii - brak kalenicy,
 - g) poszczególne komponenty magazynów energii zostaną zamontowane w systemie otwartym lub w postaci kontenerów, w formie naziemnej.
- 5.11. Podstawowe parametry stacji GPO (głównego punktu odbioru) - budynek sterowni stacji wraz z wyposażeniem:
- a) stacja GPO, wolnostojąca, parterowa,
 - b) powierzchnia zabudowy stacji GPO - do 120 m²,
 - c) szerokość elewacji frontowej stacji GPO - 30,0 m ± 20%,
 - d) wysokość stacji GPO - do 6,0 m,
 - e) dach stacji GPO - płaski, jedno lub dwuspadowy, o nachyleniu do 45°,
 - f) kalenica dachu stacji GPO - prostopadła lub równoległa do elewacji frontowej, a w przypadku dachu płaskiego lub jednospadowego - brak kalenicy,
 - g) posadowienie stacji GPO na uszczelnionej powierzchni.
- 5.12. Projektowane zjazdy na teren inwestycji z dróg gminnych publicznych i niepublicznych od strony północnej, południowej i wschodniej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji
- 5.13. Na działkach zapewnić minimum 4 miejsca do parkowania samochodów osobowych.
- 5.14. Drogi wewnętrzne o szerokości minimum 4,0 m.
- 5.15. Zaopatrzenie w energię elektryczną – w razie konieczności z agregatu prądotwórczego oraz z sieci elektroenergetycznej na warunkach gestora tej sieci - dla własnych potrzeb,
- 5.16. Zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków i usuwanie odpadów - nie dotyczy.
- 5.17. Odprowadzenie wód opadowych - w obrębie działek objętych inwestycją.

6. Wnioski:

- 6.1. W sytuacji braku planu miejscowego, wniosek EDMONTON Sp. z o.o., o ustalenie warunków zabudowy dla części działek nr ewid. 159/1, 172/1, 173/2, 175/2, 176, 177, 178/1, 178/2, 179/1, 180/1, 180/2, 181 w miejscowości Basznia Górna, kwalifikuje się do załatwienia decyzją administracyjną zgodnie z art. 104 KPA oraz art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Integralną częścią Analizy jest załącznik graficzny – wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000.

Autor analizy:

mgr inż. arch. Janusz Napora

**posiadający kwalifikacje do wykonywania
zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej
uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2020 r.
o samorządach zawodowych architektów,
inżynierów budownictwa oraz urbanistów**

WÓJT

mgr Wiesław Kapel